

～都心ライフを楽しむならやっぱり横浜～ 横浜における都心臨海部マンション居住者の ライフスタイル・価値観に係る一考察

内 田 亜 仁*

第1章 横浜都心臨海部居住をめぐる最近の動向

最近の横浜市の人口の動きを行政区別にみると、横浜駅やみなとみらい地区のある西区、官公庁や事業所が多い中区などの人口増加率が高く、横浜市においてもいわゆる「都心回帰」の現象が顕著に見られる。

都心臨海部の象徴でもあるみなとみらい地区に初めてできた超高層マンション M.M.TOWERS への反響には大きなものがあつた。

都心臨海部において引き続き大規模開発が予定されている。現在、計画中の主な大規模マンション供給計画だけで、4千戸を超える戸数であり、小・中規模マンションを加えると1万戸に迫る計画がある。

都心臨海部においてのマンション建設について、行政や商業関係者、新聞報道等は課題視している。都心部ならではの課題としては、業務・商業と住宅の混在による摩擦が考えられる。また、急激に人口が増えることによる課題もある。人口急増に伴う小中学校の教室、保育所、幼稚園の不足、身近な場所での高齢者福祉サービスの不足などが懸念される。

しかし、児童数の急増に伴う小学校の教室数の不足については、みなとみらい地区の MM タワーズ（862戸）に例をとると、学区の本町小学校へ市教育委員会学校計画課は約100人の転入を予想したが、実際の転

* まちづくり研究コース博士前期課程 2005年3月 修了

入数は9人であった。(平成16年8月26日、読売新聞記事より)

需要と供給が相まって、今後、しばらくの間、横浜の都心臨海部居住者は急増することが確実な状況にあるが、そもそも、横浜の都心臨海部マンション居住者の特性、ライフスタイル・価値観とは何であるのかについては、いままで、調査がなされていない。

第2章 横浜における都心臨海部マンション居住者の現状について

横浜都心臨海部のマンション居住者の特性、ライフスタイル、価値観に係る分析のため、アンケートを実施した。

調査区域は、横浜都心臨海部（中区、西区、神奈川区の臨海部）として「山下町～関内地区～みなとみらい地区～ポートサイド地区」と設定し、調査区域内マンションに無作為に1000通投函し、254の有効回答を得た。以下がその調査結果の概要である。

第1節 都心臨海部マンション居住者の基礎データの特性（表1）

(1) 世帯構成	2人世帯が最も多く、1人世帯がこれに続く。また、2人以下の世帯が、全体の7割を占める。3、4、5人以上の世帯は、横浜市全域よりも低い。
(2) 家族形態	夫婦のみが最も多く、単身がこれに続く。都心臨海部の夫婦のみの割合は、横浜市全域の割合の2倍以上である。夫婦と子、親と子、3世代同居は、いずれも横浜市全域よりも低い。
(3) 世帯主の年齢	40～49歳が最も多く、50～59歳、65歳以上、30～39歳と続くがそれぞれの数値差は少ない。20～29歳の割合は少ない。
(4) 世帯特性	「小学生以下の子供がいる」「中・高生の子供がいる」はともに横浜市全域を下回る。「高校卒業後の子供がいる」については、横浜市全域とほぼ同率である。
(5) 世帯主年収	「701～1000万円」が最も多く、「301～700万円」がこれに続く。「1001万円以上」及び「1501万円以上」の層も多く、合計すると2割を超す。なお、平均年収は894.5万円と比較的高い。
(6) 勤務地	神奈川県外が49.8%と最も多く、横浜市内が37.1%、横浜市外神奈川県内13.1%とこれに続く。 神奈川県外内訳については、東京都が96%を占める。横浜市内内訳については、中区が最も高く、西区がこれに続く。
(7) 住み替え前の居住地	横浜市内が56.3%と最も高く、神奈川県外29.5%、横浜市外神奈川県内10.6%とこれに続く。

第2節 都心部臨海部マンションの特性（表2）

(1) 専有面積	「70～80㎡未満」が最も多く「60～70㎡未満」がこれに続く。その平均面積については72.5㎡であり、横浜市の持ち家共同住宅の平均である70.1㎡をやや上回る。
(2) 権利形態	持ち家率は76.4%であり、横浜市全域における持ち家率68.6%を上回る。賃貸率18.1%であり、横浜市全域における賃貸率25.4%を下回る。
(3) 取得価格	新築での取得が都心臨海部で92.3%を示している。都心臨海部の新築平均取得価格は5,085.5万円と比較的高い。中古取得価格については、都心臨海部総計平均は2,850.0万円であり、首都圏平均を上回る。
(4) 家賃	「15～20万円未満」が39.1%と最も多く、「8万円未満」と「20～25万円未満」がそれぞれ同率の17.4%でこれに続く。
(5) 取得または賃貸時期	5年未満が全体の46.9%を占め、平均居住期間も4.0年と短い。
(6) 築年数	5年未満が全体の43.0%を占め、平均築年数も6.1年と短い。
(7) 居住階	世帯主年収が高いほど居住階が上がる傾向がある。

第3節 都心臨海部マンション居住者の意識・価値感の特性（表3）

(1) 都心臨海部マンション 居住者が居住に 当たって重視していること	「交通の便」「通勤の便」「部屋からの眺望」「セキュリティ」がこの 順番で重視されている。これに対し、「地域のつきあい」「保育施設」 「物価」「福祉施設」については、この順番で重視されていない。	
(2) 都心臨海部 マンション居住に よる生活の変化 『実際に都心部に住 まれた生活の変化の 実感はいかがです か。』との設問によ り抽出されたデータ については、右のと おりである。	① 交通の便	「交通の便が良くなった。」は74.0%であり、横浜市民意識調査による31.1%を2倍以上上回っている。
	② 通勤の便	「通勤の便が良くなった。」は57.5%であり、横浜市民意識調査による25.1%を2倍以上上回っている。
	③ 部屋・間取り	「部屋・間取りが広くなった。」と「少しそう思う」の合計は39.7%であり、横浜市民意識調査による55.1%を下回っている。部屋・間取りの広さへの住民の評価は、横浜市全域の住民の評価より低い。
	④ セキュリティ	「セキュリティが良くなった。」と「少しそう思う」の合計は71.3%であり、横浜市民意識調査による16.3%を大きく上回っている。セキュリティに対する評価は非常に高い。
	⑤ 眺望	「部屋からの眺望が良くなった。」と「少しそう思う」の合計は61.0%であり、眺望に対する住民の評価は非常に高い。
	⑥ 騒音や 大気汚染	「騒音や大気汚染が少なくなった。」と「少しそう思う」の合計は12.6%であり、横浜市民意識調査による空気のきれいさ41.3%、まわりの静けさ54.5%を大きく下回っている。都心臨海部居住においては、騒音や大気汚染についての評価が非常に低い。
	⑦ 日用品の 買い物	「日用品の買い物が至便になった。」と「少しそう思う」の合計は42.6%であり、横浜市民意識調査による67.7%を下回っている。
	⑧ 値のはる 買い物	「値のはる買い物が至便になった。」と「少しそう思う」の合計は46.9%であり、横浜市民意識調査による33.5%を上回っている。
	⑨ レストラン	「レストランが豊富になった。」と「少しそう思う」の合計は65.3%であり、横浜市民意識調査による37.8%を大きく上回っている。
	⑩ 物価	「物価が安くなった。」と「少しそう思う」の合計は7.5%と低く、「すこし高くなった」「高くなった」を合計すると42.5%である。物価が高くなったとの実感が高い。
	⑪ 地域の つきあい	「地域のつきあいが活発になった。」と「少しそう思う」の合計は8.3%であり、横浜市民意識調査による39.7%を大きく下回っている。
	⑫ 保育施設	「保育施設が近くなった。」と「少しそう思う」の合計は5.1%であり、横浜市民意識調査による35.4%を大きく下回っている。保育施設への利便性の評価は低い。

	<p>⑬福祉施設</p> <p>「福祉施設が近くなった。」との設問については、「どちらでもない」が55.5%と高い数値を示し、現時点では都心臨海部居住者にとって福祉施設は大きな関心ごとではないことがわかった。</p>
	<p>⑭病院・医院</p> <p>「病院・医院が近くなった。」と「少しそう思う」の合計は48.0%であり、横浜市民意識調査による50.0%とほぼ同程度である。</p>
(3) ゆとりの時間と活用特性	<p>『通勤時間の短縮や交通の利便性の向上等により、時間の余裕・余暇時間に変化はありましたか。』との設問に48.0%が「時間の余裕・余暇時間は増えた」と回答している。「時間の余裕・余暇時間は減った」と回答したのは4.3%にすぎない。</p> <p>増えた時間の余裕・余暇時間の活用については、「趣味・娯楽」が61.5%と最も高く、次いで「睡眠・休息」43.4%、「家族と過ごす」35.2%、「自己啓発」29.5%と続く。</p>
(4) 都心臨海部マンション居住者の満足度	<p>『総合的に考えて都心部に居住された満足度はいかがですか。』との設問に「満足」と「どちらかと言えば満足」の合計は85.8%であり、横浜市民意識調査による67.7%を大きく上回る。</p>
(5) 現在のマンションに住み続ける意向	<p>『あなたは、当分の間、現在のマンションに住み続けたいとお考えですか。』との設問に「そう思う」と「少しそう思う」の合計は86.2%であり、横浜市民意識調査による67.0%を大きく上回る。</p>
(6) 近所づきあいに ついての意識	<p>『近所づきあいについて、どうお考えですか。』との設問については、「お互い干渉しあわず、サバサバして暮らしやすい」が65.7%と最も高い。</p>
(7) 都心臨海部 マンション居住者が 懸念する課題	<p>『都心部居住における懸念される課題は何であるとお考えですか。【複数回答可】』との設問については、「騒音・大気汚染・悪臭」が72.0%と最も高く、「セキュリティ」39.0%、「緑・公園の不足」26.4%、「子育て環境」21.3%と続く。</p>
(8) 横浜の魅力の感じ方	<p>『横浜都心部の魅力は何であるとお考えですか。【複数回答可】』との設問については、「港・横浜のイメージ」が69.7%と最も高く、「交通の利便性」「みなとみらいのイメージ」「異国情緒ある街並み」「美術館・音楽ホール等の文化施設充実」がこの順に続く。</p>

第3章 都心臨海部居住の意義

第1節 都心臨海部居住者の平均像から見る特性・ライフスタイル・価値観

アンケートの分析結果から得られた都心臨海部居住者の平均像を見ると、次のことがわかる。

経済的にも比較的豊かで、通勤時間の短縮等により増えた余暇時間を自分の生きがいや家族と過ごすために活用し、デパートやレストランに至便な都市的なライフスタイルを楽しんでいる姿が浮かび上がる。

また、横浜における都心臨海部居住の魅力として交通の利便性だけではなく、港やみなとみらいそして異国情緒ある街並みという横浜らしさを大切な要素と感じている。

そして、騒音や大気汚染などの環境に不満と不安を感じているにもかかわらず、暮らしへの満足感・定住意欲が高いと言われる横浜市民の中でも都心臨海部居住者は特にその傾向が高い。

第2節 高齢者にやさしく安全で楽しい都心臨海部居住

公共交通が至便ということは、高齢者にとって有益であり、社会参加を促しやすい。そして、病院が至近にあることも安心材料である。

また、マンションでは、戸建のように雨戸などの体力を要する戸締りをする必要もなく、さらに、同一階にワンフロアがおさまった言わば「平屋」であり、階段を利用しなくても済む。

また、昭和56年以降の建築基準法新耐震基準によるマンションであれば地震に強く、一般的なマンション管理システムとして火災やガス漏れが自動的に管理会社等に通報されるとともに、オートロックによるガードで、お年寄りを狙う押し売りに対しても有効である。

都心部居住は、高齢者にとって、やさしく安全で楽しい暮らしを実現

してくれる要素を持っている。

第3節 多様なライフスタイル

通勤時間の短縮を子育てや生活を楽しむ時間に

働きながら子育てをしていくファミリー層にとっても、通勤時間を短縮できる都心部居住は、魅力的である。都心部マンション購入後、「家族と過ごす時間」や「友人・知人を家に呼ぶこと」が増えたとする人も多く、コミュニケーション志向に基づく行動も向上している。

職住の近接は、通勤による負担を軽減し、人々の人生のゆとりを生み出すとともに、家族のコミュニケーションを促すことにより、健全な家族関係や子育てに資する要素も持っている。

第4節 東京への都心回帰との関係

東京と他県間における人口移動については、隣接3県（神奈川、千葉、埼玉）との間が最も多く、2000年には東京への転出超過に転じた。

横浜の南西部郊外では、若年層の流出などによる人口の減少が既に始まっている。今後、郊外においても就労人口を新たに生み出すため、職住のバランスを考慮した施策を展開する必要がある。しかし、それでも、郊外から都心を目指して流出する人々について、東京ではなく、横浜の都心部臨海部がその受け皿になる必要がある。

第5節 そして今後に向けて

都心臨海部居住については懸念される課題も多々あるが、人々が幸せに暮らす職住の均衡した都市構造を形成する意義を持っている。

職住のバランスや景観に配慮したマンションを誘導するため、一定の規制、ゾーニング、事前協議、協力事業者への特典等が必要である。

横浜がいつまでも賑わいと活力に溢れ、横浜らしい美しい景観と多様な都市機能が複合した魅力を保ちながら発展していくために、また、横浜においても都心回帰が「明るい兆し」と評価され、「都心ライフを楽しむならやっぱり横浜」と言われるようなまちづくりを期待したい。